



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**INVESTING IT ALL APS**

**ÅHAVE ALLÉ 1, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 9. februar 2024

---

Martin Santa Nygaard

**CVR-NR. 30 53 73 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	INVESTING IT ALL ApS Åhave Allé 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 30 53 73 94 Stiftet: 2. juni 2014 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Santa Nygaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for INVESTING IT ALL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. februar 2024

Direktion:

---

Martin Santa Nygaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i INVESTING IT ALL ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for INVESTING IT ALL ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 8. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35421

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2023 realiseret et overskud.

Det er ledelsens forventning, at selskabet vil have overskud i de kommende år.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>266.975</b>	<b>204.168</b>
Af- og nedskrivninger.....		-38.179	-38.179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.817.866
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>228.796</b>	<b>1.983.855</b>
Finansielle indtægter.....	1	6.730	789.361
Finansielle omkostninger.....	2	-210.285	-226.823
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>25.241</b>	<b>2.546.393</b>
Skat af årets resultat.....	3	-5.560	-543.447
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>19.681</b>	<b>2.002.946</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		19.681	2.002.946
<b>I ALT</b> .....		<b>19.681</b>	<b>2.002.946</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		178.167	216.346
Investeringsjendomme.....		10.200.000	10.200.001
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.378.167</b>	<b>10.416.347</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.378.167</b>	<b>10.416.347</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		24.000	0
Andre tilgodehavender.....		112.418	292.774
Periodeafgrænsningsposter.....		10.408	8.451
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>146.826</b>	<b>301.225</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>127.498</b>	<b>198.827</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>274.324</b>	<b>500.052</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.652.491</b>	<b>10.916.399</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.164.400	2.144.719
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.214.400</b>	<b>2.194.719</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		468.162	462.602
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>468.162</b>	<b>462.602</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.278.042	4.365.227
Deposita.....		61.950	104.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.339.992</b>	<b>4.469.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		108.883	144.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.281	48.097
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.482.500	3.449.946
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		4.310	0
Selskabsskat.....		0	132.554
Anden gæld.....		12.963	0
Periodeafgrænsningsposter.....		9.000	14.398
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.629.937</b>	<b>3.789.751</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.969.929</b>	<b>8.259.078</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.652.491</b>	<b>10.916.399</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	2.144.719	2.194.719
Forslag til resultatdisponering.....		19.681	19.681
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>2.164.400</b>	<b>2.214.400</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	6.730	789.361	
	<b>6.730</b>	<b>789.361</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	210.285	226.823	
	<b>210.285</b>	<b>226.823</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	132.554	
Regulering af udskudt skat.....	5.560	410.893	
	<b>5.560</b>	<b>543.447</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investeringsje- domme</b>	
Kostpris 1. januar 2023.....	254.525	8.086.067	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>254.525</b>	<b>8.086.067</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	38.179	0	
Årets afskrivninger .....	38.179	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>76.358</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	2.113.933	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>2.113.933</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>178.167</b>	<b>10.200.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejen- omme
Dagsværdi 31. december 2023.....	10.200.000

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme beliggende i henholdsvis Ikast, Herning og Viborg.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25% på ejendommen i Ikast, 4,25% på ejendommen i Herning og 6,0% på ejendommen i Viborg, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## NOTER

	<b>Note</b>																				
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>4</b>																				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: right;">31/12 2023 gæld i alt</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="width: 10%; text-align: right;">31/12 2022 gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">4.386.925</td> <td style="text-align: right;">108.883</td> <td style="text-align: right;">3.786.203</td> <td style="text-align: right;">4.509.983</td> </tr> <tr> <td>Deposita.....</td> <td style="text-align: right;">61.950</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">61.950</td> <td style="text-align: right;">104.100</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>4.448.875</b></td> <td style="text-align: right;"><b>108.883</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.848.153</b></td> <td style="text-align: right;"><b>4.614.083</b></td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	4.386.925	108.883	3.786.203	4.509.983	Deposita.....	61.950	0	61.950	104.100		<b>4.448.875</b>	<b>108.883</b>	<b>3.848.153</b>	<b>4.614.083</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt																	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.386.925	108.883	3.786.203	4.509.983																	
Deposita.....	61.950	0	61.950	104.100																	
	<b>4.448.875</b>	<b>108.883</b>	<b>3.848.153</b>	<b>4.614.083</b>																	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
---------------------------	----------

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holding it All ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, på 4.325 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.200 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for INVESTING IT ALL ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.